

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH
CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài Sản Trí Việt

Trụ sở chính: Số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024. 3722 4999

Fax: 024. 6273 2058

Người thực hiện công bố thông tin: **Bà Trương Thị Hiền** – Trưởng phòng HCTH

Loại thông tin công bố: 24 giờ 72 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng năm 2018 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt;
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2018 trong Báo cáo tài chính riêng so với cùng kỳ năm ngoái.

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 21/03/2019 tại đường dẫn <http://tcorp.vn/bao-cao-tai-chinh/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Ngày 21 tháng 03 năm 2019

Người thực hiện CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên)



Trương Thị Hiền

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt

Địa chỉ: Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Số: AA./CV-TVC

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2019

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN năm
2018 Báo cáo riêng so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi:

- **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
- **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt**

Trụ sở chính: Tầng 2, số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.3722.4999 Fax: 024.6273.2058

Thực hiện thông tư số 155/TT/2015-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt xin giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ năm 2018 so với Báo cáo cùng kỳ năm trước có biến động từ mười phần trăm (10%) trở lên, cụ thể như sau:

Nội dung	Năm 2018	Năm 2017	Biến động %
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	763.636.363	1.897.168.460	-60%
Giá vốn hàng bán	727.392.983	982.358.046	-26%
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	69.354.622.388	69.742.589.412	-0,6%
Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác	66.161.103.521	56.600.803.114	17%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	2.491.970.005	12.367.463.775	-80%

Năm 2018, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 60%, giá vốn hàng bán giảm 26% so với cùng kỳ của năm 2017. Cùng với đó lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 80% so với cùng kỳ năm trước.

Trên đây là một số nguyên nhân chủ yếu dẫn đến biến động trong kết quả lợi nhuận kinh doanh sau thuế năm 2018 so với cùng kỳ năm trước của Báo cáo tài chính riêng mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản Trí Việt giải trình để Quý Cơ quan được biết.

Trân trọng !

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu CT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phạm Thanh Tùng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 – 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 – 6
Báo cáo Tài chính riêng	
Bảng cân đối kế toán riêng	7– 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12-13
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	14– 39

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106065776 cấp lần đầu ngày 20/12/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, theo giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 14 tháng 08 năm 2017, Đổi tên công ty từ Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư Trí Việt thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt.

Theo Giấy phép đăng ký kinh doanh lần đầu số 0106065776 thay đổi lần thứ 13 ngày 14 tháng 08 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Đại lý môi giới đầu giá;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đâu, tư vấn đầu tư;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Dịch vụ thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản
- Xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: số 142 Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 400.241.070.000 đồng (Bốn trăm tỷ hai trăm bốn mươi một triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn) tương đương 40.024.107 cổ phần, mệnh giá: 10.000 đồng/CP.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc điều hành của Công ty đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Phạm Thanh Tùng	Chủ tịch HĐQT	
Ông Đỗ Thanh Hà	Phó Chủ tịch HĐQT	
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT	
Ông Nguyễn Tiến Sơn	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 20/08/2018
Bà Phan Vân Hà	Thành viên HĐQT Độc lập	
Ông Nguyễn Phi Khanh	Thành viên HĐQT Độc lập	
Bà Nguyễn Thị Nga	Thành viên HĐQT Độc lập	Bổ nhiệm ngày 20/08/2018
Ông Quách Mạnh Hào	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 26/04/2018

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Phạm Thanh Tùng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20/08/2018
Ông Phan Doãn Vinh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20/08/2018
Ông Nguyễn Đức Tùng	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 28/05/2018
Bà Đỗ Thị Nga	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 28/05/2018

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty đại chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;

- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Cam kết khác

Ban giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ Công bố thông tin theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC, ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc 

Phạm Thanh Tùng



Số : 133 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt*

Kính gửi: Hội đồng Quản trị

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt được lập ngày 18 tháng 03 năm 2019 gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 được trình bày từ trang 07 đến trang 39 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ Công ty. Công việc kiểm toán này cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và

tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp là cơ sở cho ý kiến kiểm toán viên của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP



Phó Tổng Giám đốc

Lê Phương Anh

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0739-2018-133-1*

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2019

Kiểm toán viên

Hoàng Thị Khánh Vân

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
số 0371-2018-133-1*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		708.531.445.014	747.952.235.347
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	68.271.590.553	5.740.329.191
1. Tiền	111		28.021.590.553	5.740.329.191
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.250.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.5.a	211.968.746.922	275.508.196.487
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7.486.975.875	92.101.222.536
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(618.228.953)	(5.783.026.049)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		205.100.000.000	189.190.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		428.153.468.233	466.613.363.269
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	85.677.337	972.477.686
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	V.4.a	428.067.790.896	465.640.885.583
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		137.639.306	90.346.400
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12 a	136.240.962	89.597.179
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.398.344	749.221
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		271.362.966.354	144.730.815.957
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		100.855.379	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4.b	100.855.379	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		95.200.000	152.320.000
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	95.200.000	152.320.000
- Nguyên giá	222		285.600.000	285.600.000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(190.400.000)	(133.280.000)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.5	270.552.296.477	144.552.296.477
1. Đầu tư vào công ty con	251		270.552.296.477	144.552.296.477
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		614.614.498	26.199.480
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12 b	614.614.498	26.199.480
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		979.894.411.368	892.683.051.304

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		564.279.858.726	479.510.468.667
I. Nợ ngắn hạn	310		564.279.858.726	479.510.468.667
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	205.130.151	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1.170.197.642	2.159.979.123
4. Phải trả người lao động	314		1.326.132.117	690.215.333
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	4.178.141.006	4.639.067.849
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	42.244.640	13.032.298.245
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	557.308.736.990	458.939.631.937
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.276.180	49.276.180
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.21	415.614.552.642	413.172.582.637
I. Vốn chủ sở hữu	410		415.614.552.642	413.172.582.637
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		400.241.070.000	400.241.070.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.761.180.773	2.761.180.773
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	V.22	(75.000.000)	(25.000.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		194.254.494	194.254.494
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.493.047.375	10.001.077.370
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		10.001.077.370	-
- LNST chưa phân phối năm này	421b		2.491.970.005	10.001.077.370
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		979.894.411.368	892.683.051.304

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Quý



Đỗ Thị Nga



Phạm Thanh Tùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	763.636.363	1.897.168.460
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	763.636.363	1.897.168.460
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	727.392.983	982.358.046
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		36.243.380	914.810.414
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	69.354.530.519	69.738.297.751
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	50.842.689.065	40.508.486.071
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		44.833.148.346	33.339.387.132
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	5.504.851.768	4.249.268.407
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	9.101.683.728	11.698.565.865
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		3.941.549.338	14.196.787.822
11. Thu nhập khác	31	VI.5	91.869	4.291.661
12. Chi phí khác	32	VI.6	711.878.960	144.482.771
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(711.787.091)	(140.191.110)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.229.762.247	14.056.596.712
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	737.792.242	1.689.132.937
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		2.491.970.005	12.367.463.775
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

Người lập biểu



Lê Thị Quý

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Nga

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2019

Tổng giám đốc



Phạm Thanh Tùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2018

Đơn vị tính: VND
Năm trước

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	3.229.762.247	14.056.596.712
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	57.120.000	57.120.000
- Các khoản dự phòng	03	(5.164.797.096)	5.460.496.888
- (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(60.095.402.266)	(53.116.747.235)
- Chi phí lãi vay	06	44.833.148.346	33.339.387.132
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(17.140.168.769)	(203.146.503)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	42.594.175.477	20.397.518.037
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(16.936.515.305)	(15.887.075.414)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(635.058.801)	1.533.091
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	84.614.246.661	(57.942.858.398)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(40.655.007.340)	(30.399.571.141)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.579.132.937)	(6.618.211.879)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	50.262.538.986	(90.651.812.207)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(206.170.000.000)	(155.190.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	190.260.000.000	51.470.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(126.000.000.000)	(129.200.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	55.859.617.323	53.116.747.235
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(86.050.382.677)	(179.803.252.765)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		(25.000.000)
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(50.000.000)	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	2.094.598.677.856	2.530.177.606.939
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.996.229.572.803)	(2.309.323.581.938)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		98.319.105.053	220.829.025.001
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	62.531.261.362	(49.626.039.971)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.740.329.191	55.366.369.162
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	68.271.590.553	5.740.329.191

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Lê Thị Quý

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Nga

Tổng giám đốc



Phạm Thanh Tùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính riêng)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106065776 cấp lần đầu ngày 20/12/2012 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp và thay đổi lần thứ 13 ngày 14 tháng 08 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: số 142 Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 400.241.070.000 đồng (Bốn trăm tỷ hai trăm bốn mươi một triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn) tương đương 40.024.107 cổ phần, mệnh giá: 10.000 đồng/CP.

Công ty có Chi nhánh sau:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0106065776-001 ngày 06/09/2016 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp và thay đổi lần thứ 1, ngày 01 tháng 08 năm 2017.

Trụ sở : Số 62 Tô Hiệu, Phường Trại Cau, Quận Lê Chân, Hải Phòng.

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt tại Thành Phố Hồ Chí Minh, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0106065776-002 ngày 25/10/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở : Lầu 5 số 569 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Kho, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Đầu tư.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy phép đăng ký kinh doanh lần đầu số 0106065776 thay đổi lần 13 ngày 14 tháng 08 năm 2017 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Đại lý môi giới đầu giá;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đâu, tư vấn đầu tư;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Dịch vụ thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản
- Xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;

- Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;

- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chi định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
 - Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
 - Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nếu là đầu tư bằng tiền hoặc giá đánh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu được thực hiện ghi nhận tăng doanh thu hoạt động tài chính và tăng giá trị khoản đầu tư tương ứng với số tiền cổ tức được chia.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

4.5. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

4.7. Tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được tính theo Thông tư 45/2013/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính, được sửa đổi bởi thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016.

4.9. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

4.10. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

4.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

4.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các

khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

4.13. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

4.14. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán

4.16. Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, khi phát hành trái phiếu chuyển đổi, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ (nợ gốc) và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu tương tự trên thị trường nhưng không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu (hoặc lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường tại thời điểm tại thời điểm phát hành trái phiếu) và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi.

4.17. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi) phát sinh khi Công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trừ đi giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ

đồng/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

4.18. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành

Doanh thu bán bất động sản

- Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trương hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thường hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan.

Cổ phiếu thường hay cổ tức trả bằng cổ phiếu được ghi nhận tăng doanh thu hoạt động tài chính và tăng giá trị khoản đầu tư tương ứng với số tiền cổ tức được chia.

4.19. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

4.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

Giá vốn hàng bán đối với trường hợp Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với Doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

4.21. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

4.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

4.23. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
 - Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
 - Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp;
- Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó;

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

1. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	32.460.399	19.777.239
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.989.130.154	5.720.551.952
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền (*)	40.250.000.000	-
Cộng	68.271.590.553	5.740.329.191

(*) Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại BIDV, tuy nhiên thời gian còn lại của hợp đồng tiền gửi là dưới 1 tháng kể từ ngày 31/12/2018. Các hợp đồng tiền gửi này được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay thấu chi tại Ngân hàng BIDV - chi nhánh Hà Thành theo thuyết minh số 14.

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	85.677.337	972.477.686
- Chi nhánh Tổng công ty Giấy Việt Nam tại Hà Nội	-	158.355.379
- Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt	-	700.000.000
- Công ty TNHH Khách sạn Hà Nội Fortuna	50.000.000	-
- Các đối tượng khác	35.677.337	114.122.307
Cộng	85.677.337	972.477.686

4. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a Ngắn hạn	428.067.790.896	-	465.640.885.583	-
- Tạm ứng	6.674.661.536	-	8.929.195.411	-
- Cầm cố, ký cược, ký quỹ (*)	109.932.000.000	-	164.575.000.000	-
- Phải thu khác	311.461.129.360	-	292.136.690.172	-
+ Hợp tác đầu tư (**)	306.656.917.177	-	195.584.838.000	-
+ Phải thu khác (***)	4.804.212.183	-	96.551.852.172	-
b. Dài hạn	100.855.379	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	100.855.379	-	-	-
Cộng	428.168.646.275	-	465.640.885.583	-

(*) Bao gồm: Tiền đặt cọc mua cổ phiếu OTC: là hợp đồng đặt cọc có thời hạn 06 tháng ký với các đối tác tiềm năng nhằm mục đích tìm mua cổ phiếu OTC. Hợp đồng quy định: Khi tìm mua thành công thì đối tác sẽ được hưởng phí dịch vụ, nếu mua không thành công sẽ chịu chi phí từ 9%-9,5%/năm cho khoản tiền đặt cọc.

(**) Chi tiết số dư:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phạm Thị Tuyết Anh	15.132.000.000	15.132.000.000
Hoàng Văn Quân	28.926.000.000	19.800.000.000
Phạm Thành Trung		10.600.000.000
Các đối tượng khác	262.598.917.177	150.052.838.000
Cộng	306.656.917.177	195.584.838.000

Hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn 12 tháng theo danh mục do đối tác cung cấp và được sự trao đổi, bàn bạc, thống nhất của Công ty. Thu nhập nhận được sẽ căn cứ theo kết quả hợp tác giữa hai bên, nhưng trong mọi trường hợp Công ty đều thu được một tỷ lệ phần trăm trên số tiền góp vốn từ 9%-9,5%/năm (tùy từng hợp đồng), nếu kết quả hợp tác tốt hơn thì thu nhập Công ty nhận được sẽ cao hơn tỷ lệ nói trên.

(***) Phải thu khác gồm:

+ Cổ phiếu ưu đãi cổ tức:

- Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư Toàn Cầu
- Công ty Cổ phần Đầu tư Và Đầu tư Quốc Tế ITG
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Hòa Bình

+ Lãi phải thu Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng BIDV

+ Khác

Cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
		33.500.000.000
		33.000.000.000
		27.000.000.000
	4.235.784.943	
	568.427.240	3.051.852.172
Cộng	4.804.212.183	96.551.852.172

Cổ phiếu ưu đãi cổ tức với tỉ lệ 10% và đến ngày 06/02/2018 thì các khoản phải thu này và bao gồm cả cổ phiếu ưu đãi đã được thu hồi hết.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu trong đó:	7.486.975.875	6.963.693.900	(618.228.953)	92.101.222.536	86.493.635.375	(5.783.026.049)
- Sàn HSX	7.486.975.875	6.963.693.900	(618.228.953)	54.197.876.920	52.697.055.375	(1.655.455.089)
+ HAG			-	32.125.408.640	31.067.935.500	(1.057.473.140)
+ HNG				10.292.725.656	10.447.359.200	
+ ITA			-	1.313.667.550	1.304.000.000	(9.667.550)
+ SKG			-	10.465.962.899	9.877.648.500	(588.314.399)
+ BID	155.105.810	159.272.000				
+ HDG	1.013.219.212	1.104.000.000				
+ MBB	1.782.670.000	1.556.000.000	(226.670.000)			
+ SSI	2.354.526.498	2.132.000.000	(222.526.498)			
+ GMD	647.995.536	581.837.500	(66.158.036)			
+ KBC	989.532.145	920.500.000	(69.032.145)			
+ PDR	543.814.499	510.000.000	(33.814.499)			
+ Khác	112.175	84.400	(27.775)	112.175	112.175	
- Sàn HNX	-	-	-	37.903.345.616	33.796.580.000	(4.127.570.960)
+ CSC				1.537.934.656	1.558.740.000	
+ VCG			-	36.365.410.960	32.237.840.000	(4.127.570.960)
Cộng	7.486.975.875	6.963.693.900	(618.228.953)	92.101.222.536	86.493.635.375	(5.783.026.049)

Biến động dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn trong năm như sau

	Năm nay	Năm trước
- Số đầu năm	5.783.026.049	322.529.161
- Trích lập dự phòng	618.228.953	5.783.026.049
- Hoàn nhập dự phòng	5.783.026.049	322.529.161
Số cuối năm	618.228.953	5.783.026.049

Đơn vị tính: VND

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		Số cuối năm			Số đầu năm		
	Năm giữ	Biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con			102.552.296.477	291.525.808.200	-	102.552.296.477	208.982.411.000	-
- Công ty cổ phần Chứng khoán Trí Việt	74,40%	74,40%	102.552.296.477	291.525.808.200	-	102.552.296.477	208.982.411.000	-
- Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Trí Việt	84,00%	84,00%	168.000.000.000	168.000.000.000	-	42.000.000.000	42.000.000.000	-
Cộng			270.552.296.477	459.525.808.200	-	144.552.296.477	250.982.411.000	-

c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	205.100.000.000	205.100.000.000	189.190.000.000	189.190.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDC			1.580.000.000	1.580.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDV (*)	180.100.000.000	180.100.000.000	153.610.000.000	153.610.000.000
- Trái phiếu ưu đãi (**)	25.000.000.000	25.000.000.000		
- Cổ phiếu ưu đãi (***)			34.000.000.000	34.000.000.000
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	205.100.000.000	205.100.000.000	189.190.000.000	189.190.000.000

(*) Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại BIDV. Các hợp đồng tiền gửi này được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay thấu chi tại Ngân hàng BIDV - chi nhánh Hà Thành theo thuyết minh số 14.

(**) Trái phiếu với mức lãi suất 13.5%/năm và được đầu tư theo quyết định tại Nghị quyết số 10/2018/NQ-HĐQT/TVC đã công bố thông tin ngày 27/12/2018 theo Quy định

(***) Chi tiết:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Đầu tư Ecosystem			34.000.000.000	34.000.000.000
Tổng			34.000.000.000	34.000.000.000

Cổ phiếu ưu đãi cổ tức với mức 10%/năm và sẽ được mua lại sau 1 năm đã, thu hồi trong năm 2018.

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Phương tiện vận tải		Thiết bị quản lý	Cộng
Nguyên giá TSCĐ				285.600.000
Số dư đầu năm	285.600.000			-
Số tăng trong năm	-			-
Số giảm trong năm	-			-
Số dư cuối năm	285.600.000			285.600.000
Giá trị hao mòn lũy kế				133.280.000
Số dư đầu năm	133.280.000			-
Số tăng trong năm	57.120.000			57.120.000
- Khấu hao trong năm	57.120.000			-
Số giảm trong năm	-			-
Số dư cuối năm	190.400.000			190.400.000
Giá trị còn lại				152.320.000
Tại ngày đầu năm	152.320.000			-
Tại ngày cuối năm	95.200.000			95.200.000

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 0 đồng.
Giá trị còn lại của TSCĐ đem thế chấp, cầm cố: 0 đồng.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	56.254.022	89.597.179
Chi phí trả trước ngắn hạn	79.986.940	-
Cộng	136.240.962	89.597.179

b. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ dụng cụ	177.870.339	2.600.000
Sửa chữa cải tạo văn phòng	436.744.159	23.599.480
Cộng	614.614.498	26.199.480

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH XD và Thương mại Vạn Lộc Phát	205.130.151	205.130.151	-	-
Cộng	205.130.151	205.130.151	-	-

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
- Vay cá nhân (*)	366.055.063.278	366.055.063.278	1.021.796.066.044	1.050.317.415.559	337.533.713.763	337.533.713.763
- Vay margin và ứng trước tiền bán CK (**)	14.353.173.826	14.353.173.826	131.650.256.995	142.918.407.594	3.085.023.227	3.085.023.227
- Vay thấu chi tại BIDV (***)	31.531.394.833	31.531.394.833	903.087.354.817	766.428.749.650	168.190.000.000	168.190.000.000
- Vay tổ chức (****)	47.000.000.000	47.000.000.000	38.065.000.000	36.565.000.000	48.500.000.000	48.500.000.000
Cộng	458.939.631.937	458.939.631.937	2.094.598.677.856	1.996.229.572.803	557.308.736.990	557.308.736.990

(*) Khoản vay các cá nhân, tổ chức theo hợp đồng vay vốn được ký kết giữa Công ty với các cá nhân, tổ chức; Mục đích vay vốn: Phục vụ sản xuất kinh doanh; lãi suất từ 0,526% đến 9,47%/năm (tương ứng với lãi suất trước thuế là từ 0,5% đến 9%/năm) với kỳ hạn khác nhau.

(**) Khoản vay Margin đầu tư chứng khoán và tiền vay ứng trước tiền bán chứng khoán, lãi suất từ 9.9%-12.5%/năm tùy thời điểm nhận nợ và Công ty chứng khoán nơi Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt mở tài khoản giao dịch chứng khoán.

(***) Đây là khoản vay thấu chi được ký kết giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành; Mục đích vay: phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất giao động từ 6.6%-7.3%/ năm. Được đảm bảo bằng khoản tiền gửi tại BIDV theo thuyết minh số V.6c.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp, kết chuyển trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT phải nộp	94.374.971	748.289.744	821.822.224	20.842.491
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.579.132.937	737.792.242	1.579.132.937	737.792.242
Thuế thu nhập cá nhân	486.471.215	2.024.194.792	2.099.103.098	411.562.909
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp kl	-	4.500.000	4.500.000	-
Cộng	2.159.979.123	3.514.776.778	4.504.558.259	1.170.197.642

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	4.178.141.006	4.639.067.849
- Lãi vay phải trả	4.178.141.006	4.639.067.849
Cộng	4.178.141.006	4.639.067.849

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	42.244.640	13.032.298.245
- Kinh phí công đoàn	42.244.640	39.763.385
- Bảo hiểm xã hội	-	1.656.466
- Phải trả, phải nộp khác	-	12.990.878.394
+ <i>Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư (*)</i>		12.962.615.960
+ <i>Phải trả khác</i>		28.262.434
Cộng	42.244.640	13.032.298.245

(*) Là các hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư ký với các cá nhân, theo đó mức lợi tức sẽ được phân chia giữa hai bên căn cứ trên kết quả của việc tư vấn đầu tư. Tuy nhiên, trong mọi trường hợp, TVC phải trả cho các cá nhân mức lợi tức tối thiểu là 8.74%- 10.53%/ năm trên tổng số tiền đã nhận của các cá nhân này và khoản phải trả trên đã được tất toán hết.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Đơn vị tính: VND					
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	368.886.300.000	2.761.180.773		97.254.494	29.087.163.809	400.831.899.076
- Tăng vốn năm trước	31.354.770.000					31.354.770.000
- Lãi trong năm trước					12.367.463.775	12.367.463.775
- Phân phối lợi nhuận						-
- Tăng khác			(25.000.000)			(25.000.000)
- Cổ tức					(31.354.770.000)	(31.354.770.000)
- Trích lập quỹ				97.000.000	(97.000.000)	-
- Giảm khác					(1.780.214)	(1.780.214)
Số dư đầu năm này	400.241.070.000	2.761.180.773	(25.000.000)	194.254.494	10.001.077.370	413.172.582.637
- Tăng vốn trong năm						-
- Lãi trong năm					2.491.970.005	2.491.970.005
- Trích lập các quỹ			(50.000.000)			(50.000.000)
Số cuối năm	400.241.070.000	2.761.180.773	(75.000.000)	194.254.494	12.493.047.375	415.614.552.642

Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của Nhà nước		
- Vốn góp của cổ đông khác	400.241.070.000	400.241.070.000
- Cổ phiếu quỹ		
Cộng	400.241.070.000	400.241.070.000

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	400.241.070.000	368.886.300.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	31.354.770.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	400.241.070.000	400.241.070.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	40.024.107	40.024.107
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	40.024.107	40.024.107
+ Cổ phiếu phổ thông	40.024.107	40.024.107
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	40.024.107	40.024.107
+ Cổ phiếu phổ thông	40.024.107	40.024.107
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

1. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu	763.636.363	1.897.168.460
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	763.636.363	1.897.168.460
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	763.636.363	1.897.168.460

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	727.392.983	982.358.046
Cộng	727.392.983	982.358.046

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.025.024.623	4.272.013.211
- Lãi đầu tư chứng khoán	9.259.128.253	9.371.848.928
- Lãi từ hợp tác đầu tư	36.369.739.470	36.746.519.224
- Lãi từ chuyển nhượng trái phiếu	647.000.106	461.760.817
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.652.680.000	12.098.214.800
- Khác	5.400.958.067	6.787.940.771
Cộng	69.354.530.519	69.738.297.751

	Năm nay VND	Năm trước VND
4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
- Lãi vay	44.833.148.346	33.339.387.132
- Lỗ kinh doanh chứng khoán	9.131.342.049	
- Trích lập/Hoàn nhập dự phòng giảm giá	(5.164.797.096)	5.460.496.888
- Chi phí tài chính khác	2.042.995.766	1.708.602.051
Cộng	50.842.689.065	40.508.486.071
5. THU NHẬP KHÁC		
- Hoa hồng môi giới		1.054.150
- Khác	91.869	3.237.511
Cộng	91.869	4.291.661
6. CHI PHÍ KHÁC		
- Chi phí khác	711.878.960	144.482.771
Cộng	711.878.960	144.482.771
7. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	95.362.523	196.762.064
- Chi phí nhân công	10.163.726.210	11.785.949.079
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	57.120.000	57.120.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.919.689.755	3.985.784.986
- Chi phí khác bằng tiền	1.098.029.991	904.576.189
Cộng	15.333.928.479	16.930.192.318
Trong đó bao gồm		
Chi phí sản xuất		929.630.773
- Chi phí nhân công		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	727.392.983	
- Chi phí khác bằng tiền		52.727.273
Cộng	727.392.983	982.358.046
Chi phí bán hàng		
- Chi phí nhân công	4.409.277.231	3.954.432.853
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	846.914.221	130.427.806
- Chi phí khác bằng tiền	248.660.316	164.407.748
Cộng	5.504.851.768	4.249.268.407
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	95.362.523	196.762.064
- Chi phí nhân công	5.754.448.979	6.901.885.453
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	57.120.000	57.120.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.345.382.551	3.855.357.180
- Chi phí khác bằng tiền	849.369.675	687.441.168
Cộng	9.101.683.728	11.698.565.865

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	737.792.242	1.689.132.937
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	737.792.242	1.689.132.937
Ghi chú:		
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.229.762.247	14.056.596.712
+ Các khoản điều chỉnh tăng:	711.878.960	144.482.771
<i>Chi phí không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế</i>	711.878.960	144.482.771
+ Các khoản điều chỉnh giảm:	252.680.000	5.755.414.800
<i>Cổ tức nhận được</i>	252.680.000	5.755.414.800
- Tổng thu nhập chịu thuế	3.688.961.207	8.445.664.683
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp	737.792.242	1.689.132.937

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện
Công ty có khoản tiền gửi có kỳ hạn là : 180.100.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP BIDV chi nhánh Hà Thành đang được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng thấu chi tại Ngân hàng này (Chi tiết tại thuyết minh V.14)

2. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Tài sản tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và tương đương tiền	68.271.590.553		5.740.329.191	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	428.168.646.275		465.640.885.583	
Các khoản cho vay	-		-	
Đầu tư ngắn hạn	212.586.975.875		281.291.222.536	
Đầu tư dài hạn	-		-	
Cộng	709.027.212.703	-	752.672.437.310	-
Nợ phải trả tài chính			Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
Vay và nợ			557.308.736.990	458.939.631.937
Phải trả người bán, phải trả khác			247.374.791	13.032.298.245
Chi phí phải trả			4.178.141.006	4.639.067.849
Cộng			561.734.252.787	476.610.998.031

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Tiền và tương đương tiền	68.271.590.553			68.271.590.553
Phải thu khách hàng, phải thu khác	428.168.646.275			428.168.646.275
Các khoản cho vay	-			-
Đầu tư ngắn hạn	212.586.975.875			212.586.975.875
Đầu tư dài hạn		-		-
Cộng	<u>709.027.212.703</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>709.027.212.703</u>

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số đầu năm				
Tiền và tương đương tiền	5.740.329.191			5.740.329.191
Phải thu khách hàng, phải thu khác	465.640.885.583			465.640.885.583
Các khoản cho vay	-			-
Đầu tư ngắn hạn	281.291.222.536			281.291.222.536
Đầu tư dài hạn				-
Cộng	752.672.437.310	-	-	752.672.437.310

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	557.308.736.990	-		557.308.736.990
Phải trả người bán, phải trả khác	247.374.791	-		247.374.791
Chi phí phải trả	4.178.141.006			4.178.141.006
Cộng	561.734.252.787	-	-	561.734.252.787
Số đầu năm				
Vay và nợ	458.939.631.937	-		458.939.631.937
Phải trả người bán, phải trả khác	13.032.298.245	-		13.032.298.245
Chi phí phải trả	4.639.067.849			4.639.067.849
Cộng	476.610.998.031	-	-	476.610.998.031

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

VIII. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này:

IX. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

	Dịch vụ	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	763.636.363	763.636.363
Tổng doanh thu thuần	763.636.363	763.636.363
Chi phí bộ phận	727.392.983	727.392.983
Kết quả kinh doanh bộ phận	36.243.380	36.243.380

Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	14.606.535.496
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(14.570.292.116)
Doanh thu hoạt động tài chính	69.354.530.519
Chi phí tài chính	50.842.689.065
Thu nhập khác	91.869
Chi phí khác	711.878.960
Thuế TNDN hiện hành	737.792.242
Lợi nhuận sau thuế	2.491.970.005
Tổng chi phí đã phát sinh để đầu tư, mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	493.864.159

X. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm 2018, Công ty đã có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Công ty CP chứng khoán Trí Việt	Công ty con		
- Tiền thuê văn phòng		495.000.000	660.000.000
- Lãi tiền gửi		799.449	19.966.983
- Trái phiếu		30.580.000.000	
- Tổng giá trị giao dịch mua, bán cổ phiếu qua tài khoản tại CK Trí Việt		154.915.230.849	170.032.269.637
Công ty CP KD Bất động sản Trí Việt	Công ty con		
- Tiền thuê văn phòng		345.000.000	
- Trái phiếu		25.000.000.000	
Ông Phạm Thành Trực	Bố của Chủ tịch HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		654.770.833	990.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		940.000.000	860.000.000
- Lãi vay đã được nhận trong năm		71.032.463	30.922.500
Bà Phạm Thanh Hoa	Em gái Chủ tịch HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		1.904.990.757	1.275.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý			1.275.000.000
- Lãi vay đã được nhận trong năm			8.004.568
Bà Phan Thị Thanh Xuân	Vợ tổng giám đốc miễn nhiệm		
- Hợp đồng vay ký mới		10.741.952.779	5.231.578.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý	Ngày 20/08/2018	11.240.530.779	3.707.400.000
- Lãi vay đã được nhận trong năm		231.823.258	122.333.978
Bà Phan Thị Bích Phương	Em tổng giám đốc miễn nhiệm		
- Hợp đồng vay ký mới		200.000.000	200.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý	Ngày 20/08/2018	400.000.000	
- Lãi vay đã được nhận trong năm		9.160.358	3.219.444
Bà Phan Thị Hương An	Em tổng giám đốc miễn nhiệm		
- Hợp đồng vay ký mới		171.613.889	500.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý	Ngày 20/08/2018	671.613.889	
- Lãi vay đã được nhận trong năm		32.210.836	
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		30.051.470.800	19.838.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		24.269.735.400	18.644.000.000
- Lãi vay đã được nhận trong năm		1.130.876.090	497.830.041

Ông Nguyễn Phi Khanh	Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		2.000.000.000	
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Vợ Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		3.000.000.000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		3.000.000.000	
- Lãi vay đã được nhận trong năm		143.291.667	
Bà Lê Ngọc Tuyết Lân	Vợ Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		400.000.000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		50.000.000	
- Lãi vay đã được nhận trong năm		319.178	
Bà Nguyễn Thị Thu	Mẹ kế toán trưởng		
- Hợp đồng vay ký mới		100.000.000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		100.000.000	
- Lãi vay đã được nhận trong năm		4.530.875	
Bà Nguyễn Thị Chinh Hương	Mẹ Trưởng ban kiểm soát, miễn nhiệm ngày 14/04/2017.		70.000.000
- Hợp đồng vay ký mới			170.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý			1.501.977
- Lãi vay đã được nhận trong năm			
Bà Nguyễn Thị Thắm	Em gái Trưởng ban kiểm soát, miễn nhiệm ngày 14/04/2017.		455.000.000
- Hợp đồng vay ký mới			455.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý			10.945.485
- Lãi vay đã được nhận trong năm			

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư bên có liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP chứng khoán Trí Việt	Công ty con		
- Phải trả người bán			
- Số dư tiền gửi		22.573.539.102	4.355.933.363
Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt	Ông Phạm Thanh Tùng đồng chủ tịch của TVC và Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt		700.000.000
- Trả trước cho người bán (Đặt cọc tiền mua ô tô Toyota)			
Ông Phạm Thành Trực	Bố của Chủ tịch HĐQT	404.770.833	690.000.000
Cho công ty vay			
Bà Phạm Thanh Hoa	Em của Chủ tịch HĐQT	1.904.990.757	
Cho công ty vay			
Bà Phan Thị Thanh Xuân	Vợ của Tổng Giám đốc Miễn nhiệm ngày 20/08/2018		2.039.578.000
Cho Công ty vay			
Bà Phan Thị Hương An	Em của Tổng Giám đốc Miễn nhiệm ngày 20/08/2018		500.000.000
Cho Công ty vay			
Bà Phan Thị Bích Phương	Em của Tổng Giám đốc Miễn nhiệm ngày 20/08/2018		200.000.000
Cho Công ty vay			
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT	15.975.735.400	10.194.000.000
Cho Công ty vay			
Ông Nguyễn Phi Khanh	Thành viên HĐQT	2.000.000.000	
Cho Công ty vay			

2. Thu nhập Hội đồng quản trị và ban Giám đốc:

Thu nhập của Hội đồng quản trị và ban Giám đốc năm 2018 là: 407.296.666

* Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm nay	Năm trước
1. Bộ trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
1.1 Bộ trí cơ cấu tài sản			
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	27,69%	16,21%
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	72,31%	83,79%
1.2 Bộ trí cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	57,59%	53,72%
- Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	42,41%	46,28%
2. Khả năng thanh toán			
2.1 Tổng Tài sản/Tổng nợ phải trả	Lần	1,74	1,86
2.2 Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	1,26	1,56
2.3 Tổng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,50	0,59
2.4 Giá trị thuần của TSCD mua sắm bằng vay dài hạn hoặc nợ dài hạn/Tổng nợ dài hạn			
3. Tỷ suất sinh lời			
3.1 Lợi nhuận / doanh thu			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	4,61%	20%
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	3,55%	17%
3.2 Lợi nhuận / Tổng Tài sản			
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	0,33%	1,57%
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,25%	1,39%
3.3 Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn CSH	%	0,60%	2,99%

XI. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán.

Người lập biểu

Lê Thị Quý

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Nga



Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc

Phạm Thanh Tùng